

中国武夷实业股份有限公司 配股募集资金使用的可行性分析报告

为了贯彻实施公司整体发展战略，抓住行业发展机遇，做强做大公司主业，进一步巩固和提升公司的竞争优势，中国武夷实业股份有限公司（以下简称“中国武夷”）拟通过配股的方式募集资金用于偿还借款。公司对本次配股募集资金运用的可行性分析如下：

一、本次募集资金使用投资计划

本次配股募集资金总额不超过 140,000 万元，扣除发行费用后将全部用于偿还公司借款。

二、本次募集资金投资项目的可行性分析

（一）公司本次配股的背景及目的

1、公司本次配股的背景

（1）“一带一路”战略的提出，公司国际工程承包业务面临历史发展机遇

习总书记在 2013 年 9 月和 10 月分别提出建设新丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的战略构想。之后十八届三中全会、中央经济工作会议及 2014 年政府工作报告均提到推进丝绸之路经济带及 21 世纪海上丝绸之路建设。2015 年的中央经济工作会议定调一带一路 2015 年要取得良好开局，要重点推进。2015 年两会的政府工作报告中指出要推进丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路合作建设。2015 年 3 月 28 日，中央出台的《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》从时代背景、共建原则、框架思路、合作重点、合作机制等方面阐述了“一带一路”的主张与内涵，提出了共建“一带一路”的方向和任务。“一带一路”发展战略的提出，将深刻改变中国未来 30 年经济版图，并极大拉升相关国家的基础设施建设、固定资产投资，提高国际工程市场空间。同时，将通过金融支持、政策支持、国际合作等多种方式、渠道，大大提高国内企业在国际工程承包领域的市场竞争力。

近年来，公司主要在肯尼亚以投标方式承揽传统公路、市政、房建等工程，国际工程承包业务取得长足进展。公司预期肯尼亚经济发展仍处于上升期，特别是肯尼亚公私合营法的

通过和政府基础设施建设力度的不断加大，其建筑市场仍有巨大的发展潜力。公司将积极开拓国际工程总承包模式，推动政府互惠项目、两优项目的实施，同时加快布局肯尼亚周边非洲国家的工程承包市场，加快在埃塞俄比亚、加纳、乌干达、津巴布韦等国家成立分公司，紧密跟随国家发展战略，抓住难得的历史性机遇，争取国际承包工程业务实现新的爆发性增长。

（2）房地产长效调控机制初步建立，行业发展趋于理性

中国房地产行业保持了十几年的良好发展，已成为国家经济的重要支柱。近年来，国家出台了一系列对房地产市场的宏观调控政策，房价过快上涨的势头得到一定的遏制。国家房地产政策正逐步从严峻的调控转为差异化对待，房地产长效调控机制初步建立。2014年9月和10月，中国人民银行会同中国银行业监督管理委员会、财政部、住房城乡建设部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015年政府工作报告明确提出稳定住房消费，坚持分类指导，支持居民自住和改善性住房需求的政策方针。2015年3月30日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发文，调整个人住房贷款政策，二套房最低首付比例降至40%。同日，财政部、国家税务总局发布通知调整个人住房转让营业税政策，二手房交易免征营业税的条件由购房满5年改为满2年。

随着房地产长效调控机制初步建立并逐步完善，我国新型城镇化建设的推进，以及党的十八大提出到2020年实现国民生产总值和城乡居民收入比2010年翻一番的目标，房地产市场将渐趋理性，刚性需求仍将保持一定规模，房地产行业的发展前景良好。

2、公司本次配股的目的

本次配股募集资金用于偿还借款，有利于提高公司资金实力和国际工程承揽能力，促进公司国际工程承包业务发展；同时有助于公司降低负债规模，节省财务费用，提高公司的抗风险能力和财务安全水平。

（二）以募集资金偿还借款的必要性和合理性

1、公司资产负债率过高

近年来，虽然公司积极采取措施，降低资产负债率，但公司总体资产负债率一直处于较高水平。公司最近三年及一期末的资产负债率情况如下：

指标	2015.3.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产负债率（合并）	84.41%	78.35%	76.20%	76.08%
资产负债率（母公司）	78.73%	78.12%	76.11%	76.92%

较高的资产负债率，在一定程度上削弱了公司的抗风险能力，制约了公司的融资能力，使公司面临较高的财务风险。

2、公司财务负担过重

截至 2015 年 3 月 31 日，公司合并口径的短期借款 223,977.77 万元、长期借款 159,487.59 万元，加上一年内到期的非流动负债 95,847.87 万元，总体有息负债规模已达到 479,313.23 万元。

尽管借款为公司生产经营提供了良好的支持和保障，但大量的有息负债加重了公司的财务成本，导致公司利息支出逐年攀升，直接影响到公司的经营业绩。公司最近三年及一期的利息支出情况如下：

	2015年1-3月	2014年	2013年	2012年
计入财务费用的利息支出（万元）	3,763.00	7,203.85	9,851.21	8,180.39
资本化利息支出(万元)	7,188.63	16,362.22	9,218.02	9,795.73

3、公司资金紧张

近年来，公司生产经营遇到较大挑战，公司流动资金亦日趋紧张。截至 2015 年 3 月 31 日，公司总资产为 860,858.82 万元，货币资金仅为 145,098.91 万元，占总资产的比重仅为 16.86%。同期，公司的流动比率、速动比率分别为 1.40、0.41，处于较低水平，短期偿债能力较弱。随着公司加大国际工程承揽力度，加快北京武夷花园南区推进进度，公司经营规模将进一步扩大，公司资金紧张的局面将愈发突出。

4、偿还借款积极效应突出

从长期看，以募集资金偿还借款，是公司正常经营的需要，有助于降低公司财务风险，增强公司持续经营能力。随着公司经营规模进一步扩大，公司资金紧张的局面将愈发突出。以募集资金偿还借款，能够有效的降低公司资产负债率，增强公司偿债能力，有助于提高公

司在银行的融资能力，为后续公司根据业务发展需要及时向银行借款创造条件，促进公司的发展。

从短期看，公司借款利率最高达到 12%，按 1 年期贷款基准利率上浮 30% 测算，以募集资金偿还借款，每年公司可节约财务费用约 9,282.00 万元，对降低公司利息支出，提高公司利润有积极作用。

（三）偿还借款规模适当

公司本次配股募集资金总额不超过 140,000 万元，扣除发行费用后将全部用于偿还公司借款。截至 2015 年 4 月 30 日，公司本外币银行借款约合 46.64 亿元人民币，其中母公司人民币银行借款 15.95 亿元，美元银行借款 2.41 亿美元；子公司人民币银行借款 13.51 亿元，美元银行借款 0.18 亿美元，港币银行借款 1.7 亿港元。以募集资金总额不超过 140,000 万元偿还借款，占本外币银行借款比重约为 30.02%，规模适当。

截至 2015 年 4 月 30 日，公司母公司银行借款具体情况如下：

单位：万元

贷款方	人民币借款	到期日	利率
福建省建行	2500	2015.10.17	基准利率
福建省建行	2000	2016.1.14	基准利率
福建省建行	3800	2015.9.12	基准利率
进出口银行	5200	2015.9.24	基准利率-1.8%
进出口银行	29100	2015.6.27	基准利率-1.8%
华夏银行福州闽江支行	4900	2016.3.31	基准利率上浮 25%
华夏银行福州闽江支行	4900	2016.3.16	基准利率上浮 25%
华夏银行福州闽江支行	1900	2015.8.30	基准利率上浮 25%
招行福州分行	4900	2015.7.22	8%
平安银行福州分行	8000	2016.4.16	基准利率上浮 35%
招银金融租赁有限公司	3300	2015.7.27	三年期贷款基准利率
中信银行福州分行	2000	2015.11.14	7.80%
中信银行福州分行	10000	2015.12.9	7.00%
国开行	5000	2015.6.10	6.83%
信达资产管理福建分公司	10000	2015.7.8	10.20%
平安国际租赁	20000	2019.9.24	5.75%
平安国际租赁	10000	2019.9.17	5.75%
浦发银行福州分行	32000	2018.4.10	7.80%
贷款方	美元借款	到期日	利率
浦发银行福州分行	770	2015.6.30	一年期 LOBOR+600BP

浦发银行福州分行	510	2015.6.4	11个月 LIBOR+600BP (6.48831%)
浦发银行福州分行	3175	2016.4.9	一年期 LOBOR+520BP
民生银行福州分行	1500	2015.12.17	三个月 LIBOR+300BP (3.2662%)
海峡银行	1280	2015.12.30	5.85%
中信银行福州闽都支行	1200	2016.1.29	一年期 LOBOR+430BP (4.9214%)
国家开发银行福建省分行	200	2015.9.7	六个月 LIBOR+320BP
招商银行福州东街口支行	590	2015.5.14	一年期 LIBOR+400个BP
招商银行福州东街口支行	1000	2015.5.12	一年期 LIBOR+420个BP
招商银行福州东街口支行	1570	2015.9.4	半年期 LIBOR+662个BP
招商银行福州东街口支行	766	2016.1.27	三个月 LIBOR+330BP (3.9229%)
招商银行福州东街口支行	800	2016.1.20	三个月 LIBOR+330BP (3.9149%)
海峡银行	998	2016.2.9	1.50%
广发银行福州分行	800	2016.3.25	3.00%
广发银行福州分行	790	2016.3.12	3.00%
中信银行	850	2016.3.11	一年期 LIBOR+125个BP
民生银行福州分行	2100	2016.2.6	三个月 LIBOR+300BP (3.2955%)
民生银行福州分行	1600	2015.9.3	三个月 LIBOR+300BP (3.2595%)
交通银行福州五一支行	485	2015.8.27	5.27%
广发银行福州分行	1580	2016.3.4	6.50%
广发银行福州分行	850	2015.12.5	一年期 LIBOR+590BP
广发银行福州分行	705	2016.1.20	6.50%

截至 2015 年 4 月 30 日，公司子公司银行借款情况如下：

单位：万元

借款人	贷款方	人民币借款	到期日	利率
北京武夷房地产开发有限公司	长城资产管理公司	30000	2017.11.19	10.00%
南京武宁房地产开发有限公司	农行南京江宁支行	15000	2017.5.15	7.36%
南京武宁房地产开发有限公司	中信银行南京江宁百家湖支行	7000	2017.9.16	7.69%
南京武宁房地产开发有限公司	中信银行南京江宁百家湖支行	7000	2017.9.16	6.61%
南京名仕园置业有限公司	工商银行南京江宁支行	7600	2017.12.26	8.50%
重庆武夷房地产开发有限公司	浙商银行重庆分行	1500	2015.6.24	6.77%
重庆武夷房地产开发有限公司	浙商银行重庆分行	2000	2015.12.24	6.77%
重庆武夷房地产开发有限公司	浙商银行重庆分行	4500	2016.4.27	6.77%
重庆武夷房地产开发有限公司	长城资产管理公司	10000	2018.1.5	10.00%
福建武夷嘉园房地产开发有限公司	中国银行涵江支行	10000	2018.2.5	8.40%
武夷名仕(诏安)房地产有限公司	中国银行诏安支行	2800	2017.4.28	12.00%
武夷名仕(诏安)房地产有限公司	中国银行诏安支行	1950	2017.4.28	9.23%
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	华融国际信托公司	27000	2015.8.8	12%
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	农业银行南平分行	8700	2019.8.22	7.68%
借款人	贷款方	外币借款	到期日	利率
中国武夷肯尼亚分公司	渣打银行-SCBK	USD100	2015.5.13	7.00%

中国武夷肯尼亚分公司	渣打银行-SCBK	USD100	2015. 6. 13	7. 00%
武夷建筑有限公司	工银亚洲	HKD443. 74	2018. 1. 29	HIBOR+0. 85%
武夷建筑有限公司	工银亚洲	HKD171. 13	2018. 1. 29	HIBOR+0. 85%
武夷企业有限公司	工银亚洲	HKD9100	2017. 1. 21	HIBOR+3%
武夷企业有限公司	永亨银行	HKD2352. 01	2020. 10. 11	P-2. 55%
武夷企业有限公司	永亨银行	HKD684. 55	2024. 11. 8	P-2. 55%
武夷企业有限公司	永亨银行	HKD746. 31	2025. 11. 9	P-2. 55%
武夷企业有限公司	永亨银行	HKD1767. 22	2031. 12. 6	P-1. 25%
武夷开发有限公司	永亨银行	HKD1735. 22	2030. 7. 10	HIBOR+1. 375%
中国武夷菲律宾分公司	开曼中行	USD600	2015. 11. 13	三个月期 LIBOR+260BP
中国武夷菲律宾分公司	开曼中行	USD500	2015. 8. 1	三个月期 LIBOR+290BP
中国武夷菲律宾分公司	开曼中行	USD500	2015. 7. 3	三个月期 LIBOR+290BP

注：2015年4月30日银行间外汇市场人民币汇率中间价为：1美元兑人民币6.1137元，1港元兑人民币0.78881元。

三、本次募集资金运用对公司经营管理及财务状况的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目的实施将进一步壮大公司的规模和实力，增强公司的竞争力，提高公司业绩的稳定性，促进公司价值及股东利益的快速稳健增长。

（二）对公司财务状况的影响

1、增大公司净资产规模

本次发行完成后，公司的净资产规模增大，有助于增强公司资金实力，为公司后续发展提供有力的资金保障。

2、增强公司盈利能力

本次募投项目实施将改善公司财务结构，降低利息支出，增强公司的持续盈利能力。

3、对公司现金流的影响

本次发行完成后，公司现金流入将大幅增加；以募集资金偿还借款将对公司筹资活动现金流产生较大影响；同时也有利于公司国际工程承包业务及房地产开发业务发展，改善公司经营活动现金流状况。

4、对公司负债结构的影响

本次发行募集资金到位后，将增加公司净资产，提升公司的资金实力，同时本次募集资金用于偿还借款，有助于降低公司资产负债率，使得公司资产负债结构更趋合理。因此，本次发行不会导致公司负债比例过低或过高、财务成本不合理的状况。

综上所述，本次非公开发行 A 股股票募集资金的运用，符合国家产业政策和本公司发展的需要，方案的实施将进一步扩大公司资产规模，提升公司资产质量，增强公司核心竞争力，促进公司持续、健康发展，符合公司及全体股东的利益。

中国武夷实业股份有限公司董事会

2015 年 5 月 14 日